



Beslutningsreferat af ordinær generalforsamling i A/B Magasingården

afholdt den 29-04-2025

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 10-04-2025

Dato for indkaldelse: 12-04-2025

Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 32

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 20

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 5

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: Ja

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Ja

Punkt 1. Valg af dirigent.

Birgitte Rasmussen blev valgt som dirigent.

Klaus Hasselby blev valgt som referent.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden Leif aflagde beretningen på bestyrelsens vegne. Indledningsvis henviste han til den tidligere omdelte skriftlige beretning. Derefter blev der yderligere orienterede om følgende:

- BeKey til opgangene. Leif orienterede kort om indgået aftale vedr. lettere adgang for leverandører, kommune/hjemmepleje mv. Adgang sker via app.
- Interesseliste. Leif oplyste, at denne på ny er gennemgået og revideret. Der er skrevet til de oplyste mails og enkelte med ikke eksisterende mail har fået sms om deres fortsatte interesse.
- Generalforsamling i Grundejerforeningen Avedørelejren (GRAVL). Leif oplyste, at denne var forløbet godt inkl. beboermødet og fællesspisningen før selve generalforsamlingen. På generalforsamlingen blev vores forslag om kørsel på græsarealerne vedtaget med støtte fra GRAVL's bestyrelse, og vil indgå i en større revision af deres vedtægter og ordensreglement. Resultatet af dette arbejdes forventes at blive fremsat på næste ordinære generalforsamling.

Magasingården har to personer med i GRAVL's bestyrelse, Jan Thorlind (næstformand) og Robert Strauss (suppleant).



Desuden er Kjeld med i en arbejdsgruppe vedr. parkeringsforholdene, nu som fremtidigt, i Avedørelejren.

- Miljøstationen. Leif oplyste, at der i dialog med Hvidovre kommune var præciseret hvordan affaldscontainerne skal placeres efter tømning. Det blev desuden opfordret til, at de bagerste containerne til rest/dagrenovation så vidt muligt fuldes først. I forlængelse af dette blev det desuden opfordret til, at disse containere ikke efterlades med top, så de ikke kan lukkes tæt. Det for at forhindre fugle, rotter og lign. i at indtage disse.

Vedr. metalcontaineren, så blev andelshaverne opfordret til, give meddelelse til bestyrelsen, hvis man synes, at denne er ved at være fyldt, så kontaktes Hvidovre kommune for tømning.

Vedrørende tekstilbeholderen i teknikskuret, så blev det opfordret til, at denne ikke fyldes helt op, da den så bliver for tung til fjernelse. Tag i stedet ny pose i teknikskuret til opfyldelse.

Afslutningsvis kom der et indlæg fra en andelshaver vedr. Røde Kors tøjcontainer til direkte genanvendelse, at hvis man konstaterede at denne var fyldt op, så kontakt gerne Røde Kors på det anførte telefonnummer på containeren for tømning. Andelshavers erfaring var, at Røde Kors herefter tømmer dem hurtigt.

- Opgradering af Internet. Leif oplyste, at denne er aftalt, men endnu ikke er gennemført.
- Valuarvurdering. Leif oplyste, at ifølge aftale med vores valuar er det aftalt, der fremover kommer et resumé af den fulde vurdering på vores hjemmeside.
- Ventiler i lejlighederne. Leif oplyste, at der er indgået aftale med Hertz, at defekte ventiler udskiftes.
- Havedag d. 27. april 2025. Pia oplyste, at der havde været et flot fremmøde og at de planlagte opgaver var løst. Der var fællesspisning til havedagen.
- Vandmåler. Klaus oplyste, at der skal skiftes vandmåler i vores teknikskur, og at dette foretages onsdag d. 7. maj kl. 13.00-15.00, og at vandet i dette tidsrum vil være afbrudt i 30 minutter.

Der var ikke yderligere bemærkninger fra bestyrelsen eller de tilstedeværende andelshavere. Herefter blev bestyrelsens beretning enstemmigt vedtaget.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Vores administrator Birgitte Rasmussen forelagde årsrapporten for 2024 og revisionsberetningen. Årsrapporten for 2024 blev kort gennemgået for resultatopgørelse og balance samt opgørelse af ny andelskrone. I den forbindelse blev det aftalt, at der ved fremsendelse af referatet fra denne generalforsamling, vil blive vedlagt en oversigt over de enkelte andeles værdier beregnet ud fra den netop vedtagne andelskrone.

Herefter blev der forelagt og kort gennemgået de centraløkonomiske nøgleoplysninger. Oplysning herom lovligtigt.

Der var ingen spørgsmål fra de deltagende andelshavere.

Årsrapporten for 2024 med den foreslåede andelskrone på kr. 3,316 pr. indskudskrone, blev herefter sendt til afstemning og enstemmigt godkendt.



Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Driftsbudgettet for perioden 01-01-2025 til 31-12-2025 blev gennemgået af administrator Birgitte Rasmussen. Det bemærkes, at det fremlagte driftsbudget for 2025 var ændret i forhold til det tidligere udsendte, da kontingentet til Grundejerforeningen Avedørelejren mod forventning ikke steg.

Der var ingen spørgsmål fra de deltagende andelshavere.

Der var ikke forslag om en stigning i boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudget blev herefter vedtaget med enstemmighed.

Punkt 5. Forslag.

Forslag 1: Ændring af § 16, stk. 3 i vedtægterne.

Motivation:

På generalforsamlingen i 2020 blev besluttet at gå fra en fast pris (3.000 kr.) til en relativ pris afhængig af lejlighedsstørrelse. Ved 2020-niveau svarede 0,86% af salgsprisen til niveauet fastholdes gennemsnitligt. Samtidig sikres at gebyret reguleres løbende. Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi nu kan sætte de 0,86% ind i vedtægterne, så vi ikke behøver en årlig bekræftelse. (Hvis forslaget vedtages, så bortfalder forslag 8.C.).

Forslag:

Foreningen opkræver et gebyr på 0,86% af salgsprisen for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2: Ændring af paragraf 16, stk. 5 i vedtægterne:

Motivation:

Vi har i en årrække hvert år bekræftet en beslutning fra 2009 om at der opkræves 2 måneders boligafgift i depositum. Et depositum kan foreningen bruge til at dække f.eks. efterbetaling af vand og varme. Da det er muligt at belåne en andelsbolig med 95% af andelsværdien, så vil et fald i andelskronen kunne betyde, at en andelshaver bliver teknisk insolvent. Og at der ved salg alene er penge til långiveren, hvis salgssummen er mindre end det tilbageværende lån. Det er ikke en aktuel situation, men tilbage til finanskrisen 2008-2009 var det et muligt forhold, da andelskronen faldt også i vores forening. Som bekendt kan boligmarkedet komme i krise igen, så bestyrelsen er af den opfattelse at bestemmelsen skal fastholdes. Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi nu kan sætte bestemmelsen ind i vedtægterne, således at vi ikke behøver en årlig bekræftelse. (Hvis forslaget vedtages, så bortfalder forslag 8.B.).

Forslag:

Overdragelsessummen med tillæg af 2 mdr. boligafgift som depositum skal senest 2 uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender, herunder udgifter til afhjælpning af mangler i lejligheden, og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3: Ændring af paragraf 24, stk. 1 i vedtægterne



Motivation:

Den tidligere ændring af (24.2) indebar en forventning om at alle ville reagere med at aflevere e-mailadresse. Det viser sig ikke at være tilfældet, så derfor dette forslag til justering af (24.1), som gør opslag med henvisning til hjemmesiden fuldt juridisk gældende.

Forslag:

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne og ved opslag henvise til at materialet er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og materialet vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 4: Ændret pkt. 7 i husorden

Motivation:

Punktet udvidet til også at dække mellemgangen, da der er tale om samme forhold. Derudover er gældende praksis med dette forslag gjort til en del af husordenen.

Forslag:

Anvendelse af mellemgang 2. sal og varme- og teknikskur

- a. Mellemgang 2. sal samt varme- og teknikskur må ikke benyttes til opmagasinerings for den enkelte andelshaver.
- b. Al henstilling i mellemgang 2. sal samt varme- og teknikskur, skal aftales med bestyrelsen.
- c. I mellemgangen opbevares stole, borde, service m.v. til andelshavernes brug.
- d. Stole og borde skal reserveres på forhånd på skema på opslagstavlen på mellemgangen.
- e. Overdragelse af service og andet til foreningen er endelig.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5: Nyt punkt 15 i husorden

Motivation:

Formulering i 15.b. svarer til en indtil nu årlig vedtagelse. Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi nu har fundet en stabil model, således at vi ikke behøver en årlig bekræftelse. (Hvis forslaget vedtages, så bortfalder forslag 8.A.).

Navneskilte

- a. Andelshaver har ansvaret for at navneskilte ved dør og på postkasse indeholder navn på andelshaver(e) og evt. øvrige beboere og at navneskilte er læselige.
- b. For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overdragelse og evt. senere ændringer et ekspeditionsgebyr på 150 kr. Andelshaver foretager selv montering.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 6: Bestyrelsens forslag til datoer for havedage for 2025/2026 samt generalforsamling 2026.

Bestyrelsen foreslog følgende dage:

Havedage: Lørdag d. 21. juni 2025 med start kl. 13.00.
Søndag d. 28. september 2025 med start kl. 11.00.
Søndag d. 12. april 2026 med start kl. 11.00.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte havedage eller lade disse erstattes af anden type pligtarbejde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.



Forslag 7: Dato for generalforsamling 2026

Generalforsamling tirsdag d. 21. april 2026.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte Generalforsamling 2026, men skal så vidt muligt varsle dette med mindst 3 måneder.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 8: Gentagelse af sædvanlige generalforsamlingsbeslutninger

A: For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overdragelse og evt. senere ændringer et ekspeditionsgebyr på 150 kr. Andelshaver foretager selv montering. • Hvis forslag 5 er vedtaget, bortfalder dette forslag.

B: Den i 2009 på en generalforsamling vedtagne beslutning om, at alle nye andelshavere skal indbetale et depositum på 2 måneders boligafgift bekræftes. Hvis forslag 2 er vedtaget, bortfalder dette forslag.

C: Den i 2020 på en generalforsamling vedtagne beslutning om, at gebyr til foreningen ved salg udgør 0,86% af salgsprisen bekræftes. • Hvis forslag 1 er vedtaget, bortfalder dette forslag.

Forslagene 1 - 7 blev enstemmigt vedtaget, så er forslag 8 bortfaldet.

Punkt 6. Valg.

Bestyrelsesmedlem Jens Hasemann var på valg og villig til genvalg. Han blev enstemmigt genvalgt. Bestyrelsesmedlem Pia Olsen var på valg og villig til genvalg. Hun blev enstemmigt genvalgt.

Valg af indtil tre suppleanter for et år:

Nina Patricia Houe og Maiken Larsen var villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt. Mathilde Eliasson var villig til nyvalg og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Leif Andresen (på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem:	Pia Olsen (på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem:	Jens Hasemann (på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem:	Kjeld Ibarra-Hansen (på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem:	Klaus Hasselby (på valg i 2026)
1. Suppleant:	Nina Houe
2. Suppleant:	Maiken Larsen
3. Suppleant:	Mathilde Eliasson

Valg af revisor

Beierholm. Statsautoriseret Revisionspartnerselskab foreslås genvalgt, og blev enstemmigt genvalgt.

Valg af administrator

BAREA ved Birgitte Amstrup Rasmussen foreslås genvalgt, og blev enstemmigt genvalgt.

Punkt 7. Eventuelt.

En andelshaver forespurgte på om Magasingården anbefaler bestemte håndværkere. Hertil besvarede bestyrelsen, at det fremgår af vores hjemmeside, fanebladet *Praktisk information* hvilke håndværkere Magasingården samarbejder med. Det blev dog pointeret, at det er helt op til den enkelte andelshaver at vælge håndværker.

Bestyrelsesmedlem Kjeld er medlem af Grundejerforeningen Avedørelejren's parkeringsudvalg, og i den forbindelse fremlagde han deres hidtidige arbejde suppleret af fremvist PowerPoint slides med udvalgets



foreløbige overvejelser, hvordan er parkeringsforholdene i dag, nuværende, som fremtidige muligheder mv. Flot og interessant gennemgang, som visualiserede problematikken i Avedørelejren.

Dirigenten blev desværre nødt til at gå midt i dette punkt.

Herefter var der ikke flere der ønskede ordet til dette punkt. Formanden fik herefter ordet og takkede for godt samarbejde i bestyrelsen i det forgangne år. Afslutningsvis takkede formanden de fremmødte.

Formanden tog det afsluttende ord på dirigentens vegne og takkede for god ro og orden og erklærede kl. 21.15 generalforsamlingen for afsluttet.

Referatet er underskrevet af dirigenten og hele bestyrelsen ved digital signering.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Leif Andresen

Navn returneret af MitId: Leif Andresen

Bestyrelsesformand

ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437

IP-adresse: 91.101.49.60:64500

Dato for underskrift: 09-05-2025 14:40:37 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Pia Munk Olsen

Navn returneret af MitId: Pia Olsen

Bestyrelsesmedlem

ID: eccc985d-9d07-4de2-bb7f-17481d5d6e0e

IP-adresse: 91.101.49.95:13720

Dato for underskrift: 09-05-2025 18:59:29 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Jens Hasemann

Navn returneret af MitId: Jens Henrik Hasemann

Bestyrelsesmedlem

ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532

IP-adresse: 91.101.49.47:63426

Dato for underskrift: 09-05-2025 14:25:29 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Kjeld Ibarra-Hansen

Navn returneret af MitId: Kjeld Ibarra-Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 727c9691-3541-4b2f-afa7-d1a26ac171fd

IP-adresse: 87.49.42.221:3087

Dato for underskrift: 10-05-2025 07:14:22 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Klaus Hasselby

Navn returneret af MitId: Klaus Floor Hasselby

Bestyrelsesmedlem

ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86

IP-adresse: 91.101.49.202:21797

Dato for underskrift: 10-05-2025 08:32:34 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Birgitte Amstrup Rasmussen

Navn returneret af MitId: Birgitte Amstrup Rasmussen

Dirigent

ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd

IP-adresse: 87.59.197.115:30153

Dato for underskrift: 09-05-2025 14:53:32 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c2f038fQmmu252543228